

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 61/2022/DS-PT
Ngày 05-4-2022
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu tuyên bố văn bản công
chứng vô hiệu và yêu cầu chấm dứt
hành vi trái pháp luật

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Dũng.
Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền
Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22, 29 tháng 3 và ngày 05 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 326/2020/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2020 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2020/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã T tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 333/2020/QĐ-PT ngày 30 tháng 11 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 360/2020/QĐ-PT ngày 29/12/2020; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 14/2021/QĐPT-DS ngày 04/02/2021; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 98/2021/TB-TA ngày 21/12/2021; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 36/2021/QĐ-PT ngày 18/01/2022; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 46/2022/TB-TA ngày 16/02/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lâm Hồng K, sinh năm 1952; địa chỉ: Số 0, khu phố V, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông K: Ông Lê Văn M, sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ A, ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 14/01/2021), có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Đào Việt D, sinh năm 1983; địa chỉ: Số F, tổ D, khu phố K, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Ông Lâm Bửu L, sinh năm 1961; địa chỉ: Tổ C, khu phố V, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông L: Ông Lê Văn M, sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ A, ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 14/01/2021), có mặt.

2. Ông Lâm Thế H, sinh năm 1970; địa chỉ: Tổ C, khu phố V, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

3. Ông Lâm Văn T, sinh năm 1962; địa chỉ: Tổ C, khu phố V, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Lâm Văn T: Ông Trần Văn H, sinh năm 1967; địa chỉ: Tổ B, khu phố T, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 29/9/2020), có mặt.

4. Bà Lê Thị T, sinh năm 1982; địa chỉ: Số F, tổ D, khu phố K, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

5. Ông Lâm Văn B, sinh năm 1932; địa chỉ: Khu phố V, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

6. Ông Lâm Văn L, sinh năm 1956; địa chỉ: Khu phố V, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

7. Ông Lâm Văn P, sinh năm 1969; địa chỉ: Khu phố V, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

8. Ông Lâm Văn H, sinh năm 1963; địa chỉ: Khu phố V, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

9. Ông Lâm Văn T, sinh năm 1961; địa chỉ: Khu phố V, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

10. Ông Lâm Văn U, sinh năm 1969; địa chỉ: Khu phố V, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

11. Ông Lâm Thành T, sinh năm 1969; địa chỉ: Khu phố V, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

12. Ông Lâm Văn K, sinh năm 1966; địa chỉ: Khu phố V, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

13. Ông Lâm Văn S, sinh năm 1955; địa chỉ: Số 0, khu phố V, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

14. Ông Lâm Văn L, sinh năm 1948; địa chỉ: Số C, đường N, khu phố C, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

15. Ông Lâm Khắc H, sinh năm 1983; địa chỉ: Khu phố V, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

16. Ông Lâm Minh N, sinh năm 1969; địa chỉ: Khu phố V, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

17. Ông Lâm Thanh Đ, sinh năm 1977; địa chỉ: Khu phố T, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

18. Bà Lâm Thị D, sinh năm 1954; địa chỉ: Tổ C, khu phố V, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

19. Bà Lâm Thị L, sinh năm 1958; địa chỉ: Tổ B, khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

20. Bà Lâm Thị S, sinh năm 1960; địa chỉ: Tổ C, khu phố V, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

21. Ông Lâm Hùng V, sinh năm 1973; địa chỉ: Tổ C, khu phố V, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

22. Văn phòng Công chứng Thành phố Mới Bình Dương; địa chỉ: Số 21-22 L, khu phố thương mại đường L, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

23. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Tòa nhà trung tâm hành chính tỉnh Bình Dương, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- *Người đại diện của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương:* Ông Võ Phi H – Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền số 5322/SRNMT-VPĐKĐĐ ngày 03/12/2020), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người làm chứng:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1980; địa chỉ: Số M, đường Đ, tổ D, khu phố K, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Đào Việt D; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn T, bà Lã Thị T.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 13/QĐKNPT/VKS-DS ngày 09/9/2020.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Lâm Hồng K và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông K là ông Lê Văn M trình bày:*

Dòng họ Lâm quản lý diện tích đất 1.669m² thuộc các thửa số 687 và 688, tờ bản đồ số A tại khu phố V, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Tuy nhiên, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH01209 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp ngày 07/02/2012 công nhận nhà thờ họ Lâm được quyền sử dụng thửa đất số 687, tờ bản đồ số A, diện tích 1.477m². Lý do là vào năm 1999, Nhà nước tiến hành kê khai, đăng ký theo quy trình đại trà thì ông Lâm Văn Đ đã kê khai nhầm đối với diện tích 192m² thuộc thửa số 688, tờ bản đồ số A.

Sau khi ông Lâm Văn Đ chết thì ông Lâm Văn T được nhận thừa kế đối với diện tích 192m² thuộc thửa số 688, tờ bản đồ số A. Đến năm 2017, ông Lâm Văn T chuyển nhượng thửa số 688, tờ bản đồ số A cho ông Đào Việt D thì dòng họ Lâm mới biết là hộ ông Lâm Văn Đ và ông Lâm Văn T được cấp giấy chứng nhận đối với thửa

số 688, tờ bản đồ số A. Đến năm 2017, dòng họ Lâm mới phát hiện hộ ông Lâm Văn Đ và ông Lâm Văn T được cấp giấy chứng nhận là do hộ ông Đ và ông T không bao giờ quản lý, sử dụng đất mà toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất số 688, tờ bản đồ số A đều do dòng họ Lâm tạo lập.

Vì vậy, yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã T giải quyết như sau:

1. Không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.
2. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 012087, quyền số 07/2017TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/7/2017 tại Văn phòng Công chứng Thành Phố Mới, tỉnh Bình Dương giữa ông Lâm Văn T và ông Đào Việt D.
3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK423419 (số vào sổ CS06727) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 16/8/2017 cho ông Đào Việt D.
4. Buộc ông Đào Việt D phải trả cho Nhà thờ họ Lâm thửa đất số 688, tờ bản đồ số A, diện tích thực tế là 185m² tại khu phố V, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lâm Hồng K và người đại diện hợp pháp ông Lê Văn M trình bày: Dòng họ Lâm kê khai, đăng ký đối với diện tích đất 1.669m² thuộc các thửa đất số 687 và 688, tờ bản đồ số A. Tuy nhiên vào năm 1999, hộ ông Lâm Văn Đ kê khai nhằm đối với diện tích 192m² thuộc thửa số 688, tờ bản đồ số A. Do đó, Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) T sửa chữa số liệu diện tích từ 1.669m² thành 1.477m². Vì vậy, Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH01209, ngày 07/02/2012 công nhận nhà thờ họ Lâm được quyền sử dụng thửa đất số 687, tờ bản đồ số A, diện tích 1.477m² tại khu phố V, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Việc cấp Giấy chứng nhận cho hộ ông Lâm Văn Đ, ông Lâm Văn T và ông Đào Việt D không đúng pháp luật vì lý do: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo quy trình đại trà, không đo đạc thực tế, các chủ đất giáp ranh không ký xác nhận ranh mốc cho nên cấp nhằm thửa đất số 688, tờ bản đồ số A nằm trong khuôn viên nhà thờ họ Lâm cho hộ ông Lâm Văn Đ. Toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất số 688, tờ bản đồ số A là do dòng họ Lâm tạo lập và quản lý, sử dụng vào việc thờ cúng từ hơn 100 năm. Ông Lâm Văn T không phải là chủ sử dụng đất hợp pháp nên không có quyền chuyển nhượng thửa đất số 688, tờ bản đồ số A cho ông Đào Việt D. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK423419, số vào sổ CS06727 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 16/8/2017 cho ông Đào Việt D không đúng pháp luật vì không đo đạc thực tế, không cắm mốc và các chủ đất giáp ranh không ký xác nhận ranh đất.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết như sau:

1. Không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn.
2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Văn T và ông Đào Việt D số công chứng 012087, quyền số 07/2017TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 18/7/2017 tại Văn phòng Công chứng Thành Phố Mới, tỉnh Bình Dương vô hiệu.
3. Kiến nghị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK423419, số vào sổ CS06727 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 16/8/2017 cho ông Đào Việt D.

4. Buộc ông Đào Việt D trả lại cho Nhà thờ họ Lâm quyền sử dụng thửa đất số 688, tờ bản đồ số A, diện tích thực tế là 185m² tại khu phố V, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

- *Tại Đơn phản tố ngày 23/5/2019 và các lời khai trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bị đơn ông Đào Việt D trình bày:*

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS06727 ngày 16/8/2017 công nhận ông Đào Việt D là chủ sử dụng thửa đất số 688, tờ bản đồ số A có diện tích 192m² tại khu phố V, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của ông Lâm Văn T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 012087 lập ngày 18/7/2017 tại Văn phòng Công chứng Thành Phố Mới, tỉnh Bình Dương với giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng thì ông Lâm Văn T đã được cấp giấy chứng nhận. Do đó, khi cấp giấy chứng nhận đứng tên ông Đào Việt D thì cơ quan chuyên môn không tiến hành đo đạc thực tế. Tài sản gắn liền với đất gồm 06 cây dầu trồng trước khi ông D nhận chuyển nhượng và hàng rào bằng gạch cao khoảng 30m là do các cụ trong dòng họ Lâm xây dựng vào năm 2018. Ông Lâm Hồng K và những người trong dòng họ Lâm đã nhiều lần khiếu kiện, ngăn cản việc sử dụng đất hợp pháp của ông D.

Do đó, đề nghị Tòa án giải quyết như sau:

1. Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.
2. Yêu cầu Tòa án công nhận ông Đào Việt D là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 688, tờ bản đồ số A có diện tích thực tế là 185m² tại khu phố V, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.
3. Yêu cầu Tòa án buộc ông Lâm Hồng K và những người thuộc dòng họ Lâm phải chấm dứt hành vi trái pháp luật là khiếu kiện, ngăn cản việc sử dụng đất hợp pháp của ông Đào Việt D.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lã Thị T trình bày:*

Bà T là vợ của bị đơn ông Đào Việt D, quyền sử dụng thửa đất số 688, tờ bản đồ số A tại khu phố V, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương là tài sản chung của ông D và bà T. Do đó, bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Lâm Bửu L, ông Lâm Văn S và ông Lâm Văn L thống nhất trình bày:*

Dòng họ Lâm cư trú tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương từ thế kỷ XVIII cho đến nay. Hiện nay, ông Lâm Văn B là trưởng họ Lâm nhưng do ông B đã già yếu nên dòng họ đề cử các ông Lâm Hồng K, Lâm Bửu L và Lâm Thế H quản lý các việc của dòng họ Lâm. Nhà thờ họ Lâm thuộc khu phố V, phường T, thị xã T được xây dựng từ hơn 100 năm. Diện tích đất 192m² thuộc thửa số 688, tờ bản đồ số A nằm trong khuôn viên nhà thờ họ Lâm. Toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất số 688 do dòng họ Lâm tạo lập. Hộ ông Lâm Văn Đ có phần đất giáp ranh với nhà thờ họ Lâm. Khi Nhà nước có chủ trương kê khai đại trà thì hộ ông Đ kê khai, đăng ký nhầm và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2017, ông Lâm Văn T chuyển nhượng thửa đất số 688, tờ bản đồ số 18 cho ông Đào Việt D thì dòng họ Lâm mới biết là hộ ông Lâm Văn Đ và ông Lâm Văn T được cấp giấy chứng nhận đối với thửa số

688, tờ bản đồ số A. Như vậy, việc cấp giấy chứng nhận cho hộ ông Lâm Văn Đ, ông Lâm Văn T và ông Đào Việt D không đúng quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Đào Việt D phải trả đất cho nhà thờ họ Lâm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn T trình bày:

Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn vì lý do như sau: Nguồn gốc thửa đất số 688, tờ bản đồ số A tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương không thuộc từ đường họ Lâm mà là do cha ông T tên Lâm Văn Đ tự khai phá và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00993/QSDĐ/TU ngày 27/01/1999 đứng tên hộ ông Lâm Văn Đ. Sau khi ông Đ chết, anh chị em có lập văn bản phân chia tài sản thừa kế và được Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) T chứng thực vào ngày 04/12/2000 với nội dung giao cho ông Lâm Văn T được quyền sử dụng thửa đất số 688, tờ bản đồ số A. Sau đó, Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H02098 ngày 31/12/2007 công nhận ông Lâm Văn T được quyền sử dụng thửa đất số 688, tờ bản đồ số A. Khi cấp giấy chứng nhận cho hộ ông Đ và ông T thì không đo đạc thực tế, chủ đất giáp ranh không ký xác nhận. Toàn bộ cây trồng và hàng rào gắn liền với thửa đất số 688, tờ bản đồ số A là do các cụ trong họ Lâm xây dựng; gia đình ông T không tạo lập được tài sản gì gắn liền với thửa đất số 688. Ngày 18/7/2017, ông T chuyển nhượng thửa đất số 688, tờ bản đồ số 18 cho ông Đào Việt D với giá thực tế là 500.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng đúng pháp luật và ông Đào Việt D đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS06727 ngày 16/8/2017.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Thế H và bà Lâm Thị L thống nhất trình bày:

Ông H và bà L là con ruột của ông Lâm Văn Đ. Nguồn gốc thửa đất số 688, tờ bản đồ số A tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương là thuộc nhà thờ họ Lâm nhưng ông Lâm Văn Đ kê khai nhầm và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thực tế, hộ ông Đ chưa bao giờ quản lý, sử dụng và tạo lập tài sản gắn liền với thửa đất số 688. Khi còn sống ông Đ có nói với các con là kê khai nhầm nên sẽ trả lại cho dòng họ Lâm. Tuy nhiên, sau khi ông Đ chết, ông Lâm Văn T đứng tên đối với thửa đất số 688 nhưng không trả mà chuyển nhượng cho ông Đào Việt D. Do đó, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả đất cho nhà thờ họ Lâm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị D trình bày:

Bà D là con ruột của ông Lâm Văn Đ. Nguồn gốc thửa đất số 688, tờ bản đồ số A tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương là của ông Lâm Văn Đ. Sau đó giao lại cho ông Lâm Văn T sử dụng. Bà D không liên quan đến việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa các đương sự.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông, bà: Lâm Văn B, Lâm Khắc H, Lâm Văn K, Lâm Thanh Đ, Lâm Minh N, Lâm Thành T, Lâm Văn U, Lâm Văn T, Lâm Văn H, Lâm Văn P và Lâm Văn L thống nhất trình bày:

Diện tích đất 192m² thuộc thửa số 688, tờ bản đồ số A nằm trong khuôn viên nhà thờ họ Lâm nhưng ông Lâm Văn Đ kê khai, đăng ký nhầm và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ông Đ chết thì ông Lâm Văn T được nhận thừa kế đối với diện tích 192m² thuộc thửa số 688, tờ bản đồ số A. Đến năm 2017, ông Lâm Văn T chuyển nhượng thửa số 688, tờ bản đồ số A cho ông Đào Việt D thì dòng họ

Lâm mới biết là hộ ông Lâm Văn Đ và ông Lâm Văn T được cấp giấy chứng nhận đối với thửa số 688, tờ bản đồ số A. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lâm Văn Đ và ông Lâm Văn T không đúng quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại thửa đất số 688, tờ bản đồ số A cho Nhà thờ họ Lâm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị S và ông Lâm Hùng V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến Tòa án tham gia tố tụng, cũng không giao nộp văn bản trình bày ý kiến.*

- *Tại Công văn số 16/2019-CVTPM ngày 08/5/2019 người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng Thành Phố Mới, tỉnh Bình Dương trình bày:*

Văn phòng Công chứng Thành Phố Mới, tỉnh Bình Dương có tiến hành công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Văn T và ông Đào Việt D số công chứng 012087, quyền số 07/2017TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/7/2017. Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Văn T với ông Đào Việt D là đúng trình tự, thủ tục và phù hợp với quy định của pháp luật.

- *Tại Công văn số 2764/CNTU-ĐK ngày 23/9/2019 và Công văn số 3080/CNTU-ĐK ngày 18/10/2019 người đại diện hợp pháp của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương trình bày:*

Khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 423419, sổ vào sổ CS06727 ngày 16/8/2017 cho ông Đào Việt D được quyền sử dụng thửa đất số 688, tờ bản đồ số A với diện tích 192m² tại ấp (nay là khu phố) V, xã (nay là phường) T, thị xã T tỉnh Bình Dương thì không tiến hành đo đạc thực tế và cắm mốc giới.

Người đại diện hợp pháp của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cũng không có ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 423419, sổ vào sổ CS06727 ngày 16/8/2017 đứng tên ông Đào Việt D. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2020/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Hồng K đối với bị đơn ông Đào Việt D về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đào Việt D về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật”.

3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Văn T và ông Đào Việt D do Văn phòng Công chứng Thành Phố Mới, tỉnh Bình Dương công chứng số 012087, quyền số 07/2017TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/7/2017 vô hiệu do vi phạm điều cấm.

4. Ông Đào Việt D và bà Lã Thị T phải trả cho nhà thờ họ Lâm quyền sử dụng thửa đất số 688, tờ bản đồ số A, diện tích thực tế là 185m² tại khu phố V, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương có tứ cận như sau:

- Đông giáp thửa số 689, tờ bản đồ số A đứng tên bà Lâm Thị L;
- Tây giáp thửa số 687, tờ bản đồ số A đứng tên Nhà thờ họ Lâm;

- Nam giáp thửa đất số 687 tờ bản đồ số 18 đứng tên Nhà thờ họ Lâm;
- Bắc giáp đường đất. (*Theo sơ đồ đính kèm bản án*).

5. Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK423419, số vào sổ CS06727, ngày 16/8/2017 đứng tên ông Đào Việt D để cấp lại cho Nhà thờ họ Lâm theo quy định của pháp luật.

6. Ông Lâm Văn T có trách nhiệm phải trả cho ông Đào Việt D và bà Lã Thị T số tiền 500.000.000 đồng (*năm trăm triệu đồng*).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, trong các ngày 07/9/2020 và ngày 11/9/2020, bị đơn ông Đào Việt D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn T, bà Lã Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 09/9/2020, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 13/QĐKNPT/VKS-DS đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ yêu cầu kháng cáo; Viện Kiểm sát vẫn giữ nguyên quyết định kháng nghị. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Tại đơn khởi kiện, ông Khanh xác định ông K chỉ là người quản lý, giữ gìn tài sản của nhà thờ họ Lâm và yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất thực tế 185m² cho nhà thờ họ Lâm. Tuy nhiên, ông K chưa chứng minh được tư cách là người đại diện cho nhà thờ họ Lâm. Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông K là nguyên đơn trong vụ án là không phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Ngoài ra, nguyên đơn cung cấp biên bản họp họ Lâm, danh sách xác nhận nguồn gốc đất miếu họ Lâm gồm 22 người. Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ, chưa làm rõ họ Lâm khu phố V còn những ai để đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ làm rõ quá trình sử dụng đất thực tế của các đương sự, cụ thể: Các bên đương sự thừa nhận các cây trồng trên đất do những người họ Lâm trồng nhưng gia đình ông Lâm Văn Đ cũng là người mang họ Lâm và cùng sử dụng đất của nhà thờ. Theo hồ sơ quản lý quyền sử dụng đất đối với thửa 688, tờ bản đồ số A có diện tích 192m² theo kết quả đo đạc thực tế là 185m² thể hiện: Năm 1998, ông Đ đăng ký và được cấp sổ năm 1999. Sau khi ông Đ chết năm 2007 các con ông Đ làm thủ tục phân chia di sản thừa kế. Ông Lâm Văn T được phần đất này và được cấp sổ vào ngày 31/12/2007. Đến năm 2017, ông T chuyển nhượng cho bị đơn ông Đào Việt D, điều này thể hiện phần đất tranh chấp được cơ quan Nhà nước đã cấp cho gia đình ông T một thời gian dài. Trong khi đó nhà thờ họ Lâm kê khai, đăng ký và được cấp sổ năm 2012. Như vậy, chưa có cơ sở xác định diện tích đất tranh chấp thuộc quyền quản lý của dòng họ Lâm.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Đ kê khai đất có nguồn gốc thừa kế, không qua đo đạc để từ đó xác định việc cấp sổ cho ông Đ sai đối tượng là chưa chính xác. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông T trả tiền chuyển nhượng cho bị đơn nhưng không xem xét việc lỗi và giải quyết bồi thường thiệt hại là giải quyết chưa triệt để. Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án dân sự sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Thế H, bà Lã Thị T, ông Lâm Văn B, ông Lâm Văn L, ông Lâm Văn P, ông Lâm Văn H, ông Lâm Văn U, ông Lâm Văn S, ông Lâm Khắc H, ông Lâm Minh N, ông Lâm Thanh Đ, bà Lâm Thị D, bà Lâm Thị L, bà Lâm Thị S, ông Lâm Hùng V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Thành Phố Mới Bình Dương; Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt các đương sự trên.

Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lã Thị T là người kháng cáo đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa tuy nhiên bà T vẫn vắng mặt không lý do. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Lã Thị T.

[2] Theo hồ sơ thể hiện tại đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung của ông Lâm Hồng K là người thuộc dòng họ Lâm thì ông xác định ông là người quản lý, gìn giữ tài sản, thờ cúng của nhà thờ dòng họ Lâm, ông K yêu cầu bị đơn ông Đào Việt D trả quyền sử dụng đất diện tích 192m² thuộc thửa số 688, tờ bản đồ số A tọa lạc khu phố V, phường T cho nhà thờ họ Lâm. Tuy nguyên đơn chưa chứng minh tư cách của ông K là người đại diện cho nhà thờ dòng họ Lâm nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Lâm Hồng K là nguyên đơn trong vụ án là phù hợp với Nghị quyết 01/2020/NQ-HĐTP ngày 05 tháng 03 năm 2020 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật trong giải quyết tranh chấp về tài sản chung của dòng họ được quy định tại khoản 1 Điều 3 như sau: Quyền khởi kiện vụ án tranh chấp về tài sản chung của dòng họ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của dòng họ: “Thành viên dòng họ có quyền khởi kiện vụ án tranh chấp về tài sản chung của dòng họ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của dòng họ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự”. Như vậy ông Lâm Hồng K đứng đơn khởi kiện là phù hợp với pháp luật đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm 22 người Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa họ vào tham gia tố tụng trong vụ án đảm bảo đúng quy định pháp luật.

Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp yêu cầu:

+ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Văn T và Đào Việt D được công chứng số 012087, quyền số 07/2017/CC-SCC/HĐGD ngày 18/7/2017 tại Văn phòng Công chứng Thành phố mới vô hiệu.

+ Kiến nghị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK 423419, sổ vào sổ CS 06727 do Sở Tài nguyên và Môi trường Bình Dương cấp ngày 16/8/2017 đứng tên ông Đào Việt D.

+ Buộc bị đơn ông Đào Việt D phải trả lại quyền sử dụng đất thửa số 688, tờ bản đồ A có diện tích thực tế 185m² tọa lạc tại khu phố V, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Bị đơn thì cho rằng phía bị đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lâm Văn T với diện tích 192m² (đo đạc thực tế 185m²) thuộc thửa số 688, tờ bản đồ số A, tọa lạc tại khu phố V, phường T, thị xã T với giá chuyển nhượng thực tế là 500.000.000 đồng; bị đơn đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/8/2017. Do đó, bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố với nội dung yêu cầu Tòa án công nhận ông Đào Việt D là chủ sử dụng hợp pháp đối với diện tích trên; yêu cầu Tòa án buộc nguyên đơn và những người thuộc dòng họ Lâm phải chấm dứt hành vi trái pháp luật là khiếu kiện, ngăn cản việc sử dụng đất hợp pháp của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn T trình bày: Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn.

[3] Tài liệu chứng cứ thể hiện tại hồ sơ:

Theo Mẫu trích lục địa chính số 290 năm 2019 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T ngày 06/9/2019 thể hiện phần đất tranh chấp diện tích thực tế 185m² thuộc thửa đất số 688, tờ bản đồ số A tọa lạc tại khu phố V, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Tài sản trên phần đất tranh chấp gồm có: 06 cây dầu và hàng rào móng gạch từ 20- 30cm. Theo Biên bản định giá của Tòa án cấp sơ thẩm ngày 23/6/2020 thể hiện diện tích 185m² đất nông nghiệp có giá 259.000.000 đồng và tài sản trên đất có giá 19.755.000 đồng. Tổng cộng: 278.755.000 đồng.

- Tại Tòa án cấp phúc thẩm: Các đương sự không yêu cầu đo đạc, định giá đất tranh chấp.

- Tại Biên bản xác minh ngày 04 tháng 9 năm 2019 và ngày 31 tháng 10 năm 2019 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã T thể hiện:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L400255 ngày 25/01/1999 cấp cho hộ ông Lâm Văn Đ có diện tích 26.059m² (trong đó có thửa 688, tờ bản đồ số A) diện tích 192m² tọa lạc tại khu phố V, phường T, thị xã T được cấp theo dạng đăng ký kê khai đại trà theo quy định tại Thông tư số 346/1998/TT-ĐC ngày 16/03/1998 của Tổng cục địa chính. Khi làm thủ tục cấp sổ không tiến hành đo đạc thực tế, không có sự chứng kiến của đại diện dòng họ Lâm và không có xác nhận của các chủ đất giáp ranh liền kề.

+ Theo Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất số H02098 ngày 31/12/2007 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho ông Lâm Văn T diện tích 192m² thuộc thửa đất số 688, tờ bản đồ số A, tọa lạc tại khu phố V, phường T thì không tiến hành đo đạc thực tế mà được cấp theo văn bản phân chia tài sản thừa kế ngày 04/12/2007.

+ Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và phần tài sản khác gắn liền với đất số BE 523752 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp ngày 07/02/2012 cho dòng họ Lâm thuộc thửa đất số 687, tờ bản đồ số A có diện tích

1.477m² tọa lạc tại ấp V, xã T, thị xã T thì có tiến hành đo đạc thực tế nhưng không có sự chứng kiến và ký xác nhận của chủ đất giáp ranh liền kề.

Xét thấy: Theo Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 19/01/1998 ông Lâm Văn Đ kê khai, đăng ký do được thừa kế năm 1973. Tuy nhiên Hồ sơ cấp giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất số L400255 ngày 27/01/1999 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp cho hộ ông Lâm Văn Đ không có giấy tờ nào thể hiện ông được thừa kế đối với thửa 688, tờ bản đồ số A.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CH01209 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp cho nhà thờ họ Lâm gồm đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận, tờ khai nguồn gốc sử dụng đất ngày 28/02/2011 do ông Lâm Hồng K, danh sách công khai đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận đều có sửa chữa số liệu diện tích và đóng dấu xác nhận của Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) T.

Theo Công văn số 141/UBND/CV ngày 20/7/2020 của Ủy ban nhân dân phường T, thị xã T thì có sửa chữa diện tích là do diện tích kê khai không đúng với diện tích theo bản trích đo địa chính thửa số 687, tờ bản đồ số A do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T lập ngày 02/11/2010 chỉ là 1.477m². Do đó, phải sửa chữa lại số liệu diện tích và đóng dấu xác nhận của Ủy ban nhân dân phường.

Quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thuộc dòng họ Lâm cũng như ông Lâm Thế H con ông Lâm Văn Đ đều xác định nguồn gốc thửa đất số 688, tờ bản đồ số A diện tích 192m² có kết quả đo đạc thực tế 185m² tại khu phố V, phường T, thị xã T thuộc dòng họ Lâm.

Do đăng ký, kê khai dạng đại trà, không có đo đạc thực tế và cắm mốc nên ông Lâm Văn Đ không quản lý, sử dụng và tạo lập tài sản gì gắn liền thửa 688 mà các bên đang tranh chấp toàn bộ tài sản cây trồng gắn liền với đất đều do dòng họ Lâm tạo lập.

Còn đối với bị đơn ông D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn T tại phiên tòa trình bày thửa đất 688 nằm trong khuôn viên nhà thờ họ Lâm và toàn bộ tài sản cây trồng gắn liền với đất đều do dòng họ Lâm tạo lập. Hơn nữa, bị đơn cũng thừa nhận trước khi chuyển nhượng đất của ông T bị đơn có đến xem đất. Trên đất thấy có trồng các cây dầu nhưng bị đơn không có hỏi ai trồng và cũng không quan tâm đến tài sản trên đất mà chủ yếu đất xem có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp lý.

Sau đó tiến hành thỏa thuận giá chuyển nhượng với ông T đối với diện tích 192m² thửa đất số 688, tờ bản đồ số A là 500.000.000 đồng nhưng thực tế khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện là 100.000.000 đồng mục đích là giảm các chi phí.

Do đó việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/01/1999 cho hộ ông Lâm Văn Đ cũng như việc ông Lâm Văn T thừa kế đối với thửa đất số 688, tờ bản đồ số A có diện tích 192m² có kết quả đo đạc thực tế 185m² cấp ngày 31/12/2007 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T chưa đúng quy định pháp luật về đất đai nên việc ông Lâm Văn T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn Đào Việt D diện tích 192m² theo kết quả đo đạc thực tế là 185m² thuộc thửa đất số 688, tờ bản đồ số A tọa lạc tại khu phố V, phường T, thị xã T bị vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015. Các đương sự đều thừa nhận tài sản gắn liền trên đất thửa đất số 688 gồm có 06 cây dầu đường kính từ 40

- 60cm do các cụ của dòng họ Lâm trồng kể cả những cây dầu trong khuôn viên nhà thờ dòng họ Lâm được các cụ trồng có tuổi đời trên 30 năm. Do đó, thấy rằng diện tích 185m² thuộc thửa đất số 688, tờ bản đồ số A các bên tranh chấp nằm trong khuôn viên nhà thờ dòng họ Lâm nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích 185m² cho nhà thờ dòng họ Lâm là có căn cứ phù hợp với quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đào Việt D cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 688, tờ bản đồ số A có diện tích 192m² (kết quả đo đạc thực tế là 185m²) quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 16/8/2017 yêu cầu được công nhận cho bị đơn vì bị đơn là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất trên và yêu cầu nguyên đơn cũng như những người thuộc dòng họ Lâm phải chấm dứt hành vi trái pháp luật là ngăn cản việc sử dụng hợp pháp của bị đơn.

Xét thấy: Việc ông Lâm Văn T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 688, tờ bản đồ số A có diện tích 192m² (kết quả đo đạc thực tế là 185m²) tại khu phố V, phường T, thị xã T cho bị đơn ông Đào Việt D bị vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015 như sau: *“Trường hợp ngay từ khi giao kết hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này bị vô hiệu. Trường hợp khi giao kết hợp đồng mà một bên biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được nhưng không thông báo cho bên kia biết nên bên kia đã giao kết hợp đồng thì phải bồi thường thiệt hại cho bên kia, trừ trường hợp bên kia biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được”*.

Ông Đào Việt D và ông Lâm Văn T thừa nhận trên thửa đất số 688, tờ bản đồ số A diện tích 192m² (kết quả đo đạc thực tế là 185m²) có tài sản trên đất là những cây dầu đường kính 40 - 60cm do dòng họ Lâm trồng nhưng vẫn thực hiện việc chuyển nhượng mà không làm rõ tài sản trên đất. Nay nguyên đơn tranh chấp quyền sử dụng đất cho rằng đất của dòng họ Lâm và các cụ dòng họ Lâm đã trồng những cây dầu trên đất tranh chấp nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đào Văn D và ông Lâm Văn T bị vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được. Do đó, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tài sản gắn liền với đất cấp ngày 16/8/2017 cho bị đơn không đúng quy định nên yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đào Việt D không được chấp nhận.

[4] Xét về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu:

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015: *“Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập; Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường”*.

Quá trình giải quyết vụ án tại phiên tòa, bị đơn ông Đào Việt D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn T thừa nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/7/2017 được hai bên ký kết tại Văn phòng Công chứng Thành Phố Mới thể hiện giá khi chuyển nhượng là 100.000.000 đồng nhưng trên thực tế hai bên chuyển nhượng với giá 500.000.000 đồng và ông Lâm Văn T đã nhận của ông Đào Việt D số tiền 500.000.000 đồng.

Tại Tòa án cấp sơ thẩm cũng như tại Tòa án cấp phúc thẩm các bên đương sự không yêu cầu giải quyết bồi thường thiệt hại của giao dịch dân sự vô hiệu để giải quyết vụ án được toàn diện triệt để.

Xét thấy: Quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm đã được hội đồng định giá xác định giá trị tài sản tranh chấp về đất: 185m^2 (đất nông nghiệp) $1.400.000 \times 185\text{m}^2 = 259.000.000$ đồng, tài sản gắn liền với đất gồm 06 cây dầu và hàng móng gạch rào từ 20-30cm do các cụ dòng họ Lâm trồng và xây trị giá 19.755.000 đồng. Quá trình bị đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lâm Văn T đến khi xảy ra tranh chấp với nguyên đơn, bị đơn ông D không đầu tư xây dựng gì trên đất. Như vậy việc ông D và ông T thừa nhận hai bên chuyển nhượng diện tích 192m^2 (kết quả đo đạc thực tế là 185m^2) là 500.000.000 đồng, giá trị đất tranh chấp được Hội đồng định giá xác định là 259.000.000 đồng (diện tích 185m^2) thấp hơn giá trị chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Như vậy, không có thiệt hại xảy ra nên ông Lâm Văn T phải trả cho ông Đào Việt D số tiền 500.000.000 đồng (như hai bên thỏa thuận).

[5] Với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ đúng quy định pháp luật. Tại cấp phúc thẩm, người kháng cáo không cung cấp chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo.

[6] Đối với Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 13/QĐKNPT/VKS-DS ngày 09/9/2020 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã T đã kháng nghị Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2020/DS-ST ngày 26/8/2020 của Tòa án nhân dân thị xã T đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Xét thấy: Có cơ sở chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương sửa án sơ thẩm đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lã Thị T (vợ của bị đơn) do tại bản tự khai ngày 30/6/2020 (bút lục 296) và quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm bà T xác định quyền sử dụng đất tranh chấp là tài sản riêng của chồng bà là ông Đào Việt D nhận chuyển nhượng của ông Lâm Văn T có diện tích 192m^2 (kết quả đo đạc thực tế là 185m^2) thuộc thửa số 688, tờ bản đồ số A mặc dù trong thời kỳ hôn nhân nhưng đó là tài sản riêng của ông D, bà T không liên quan đến vụ án. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết tuyên ông T trả lại tiền cho ông D và bà T cũng như bà phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác là xâm phạm quyền tự định đoạt của bà T nên ý kiến của vị đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phù hợp một phần.

[7] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá là 7.756.000 đồng; nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền 7.756.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận, theo quy định tại các Điều 157 và 165 Bộ luật Tố tụng dân sự nên bị đơn phải nộp số tiền 7.756.000 đồng để trả lại cho nguyên đơn.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận, yêu cầu phản tố của bị đơn không được Tòa án chấp nhận, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn T có nghĩa vụ trả tiền cho bị đơn. Do đó, nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ông Lâm Văn T là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên ông T được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, ông Lâm Văn T là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên ông T được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 148, Khoản 2 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án.

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Lã Thị T.

2. Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 13/QĐKNPT/VKS-DS ngày 09/9/2020 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương.

3. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Đào Việt D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn T.

4. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2020/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương.

4.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Hồng K đối với bị đơn ông Đào Việt D về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

4.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đào Việt D về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật”.

4.3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Văn T và ông Đào Việt D vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được.

4.4. Ông Đào Việt D trả cho nhà thờ dòng họ Lâm quyền sử dụng đất có diện tích đo đạc thực tế là 185m² thuộc thửa số 688, tờ bản đồ số A, tọa lạc tại khu phố V, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương, đất có tứ cận như sau:

- Đông giáp thửa số 689, tờ bản đồ số A đứng tên bà Lâm Thị L;
- Tây giáp thửa số 687, tờ bản đồ số A đứng tên Nhà thờ họ Lâm;
- Nam giáp thửa đất số 687 tờ bản đồ số A đứng tên Nhà thờ họ Lâm;
- Bắc giáp đường đất.

(Theo sơ đồ đính kèm bản án).

4.5. Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK423419, sổ vào sổ CS06727 ngày 16/8/2017 cấp cho ông Đào Việt D để cấp lại cho đồng họ Lâm theo quy định của pháp luật về đất đai.

4.6. Ông Lâm Văn T có trách nhiệm phải trả lại cho ông Đào Việt D số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

4.7. Chi phí xem xét định giá: Ông D phải chịu số tiền 7.756.000 đồng (bảy triệu bảy trăm năm mươi sáu nghìn đồng) để trả lại cho nguyên đơn ông Lâm Hồng K.

4.8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lâm Văn T là người cao tuổi nên được miễn.

- Ông Đào Việt D phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0036828 ngày 24/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương. Hoàn trả cho ông Đào Việt D số tiền 2.200.000 đồng (hai triệu hai trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0036828 ngày 24/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương.

7. Về án phí phúc thẩm:

- Ông Lâm Văn T là người cao tuổi nên được miễn. Hoàn trả cho ông Lâm Văn T số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0051649 ngày 14/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương

- Ông Đào Việt D và bà Lã Thị T mỗi người phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0051634 ngày 07/9/2020 và số 0051665 ngày 21/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã T;
- TAND thị xã T;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Nguyễn Trung Dũng